

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wolfsbach

NEUBAU - modernes Mehrfamilienhaus am Ortsrand



Objekt-Nr. **OM-344324**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **880.000 €**

Ansprechpartner:
Robert E.

Südhang 15
3354 Wolfsbach
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	2017	Übernahmetermin	01.07.2025
Grundstücksfläche	900,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	17,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	270,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	200,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Erdwärme	Stellplätze	6
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Niedrigenergie-Mehrfamilienhaus mit knapp 400 Quadratmeter beheizte/ temperierte Innenräume

98qm Kellerwohnung /Einliegerwohnung , 93qm Erdgeschoss, 88qm Obergeschoss

63qm Flachdach über der Garage und 30qm Terasse überdacht, 63qm Garage temperiert und 63qm Keller unter der Garage – erreichbar über eine separate Stiege in der Garage, Dachboden/Spitzboden

13qm Pavillon beim Schwimmteich (Nebengebäude)

Das intelligent geplante Raumkonzept ermöglicht individuelle Nutzung wie zB:

Einliegerwohnung im Keller mit separatem Ausgang in die Garage oder als Hobbyraum für Fitness, Kellerbar, Heimkino, Spielhalle)

im Eingangsbereich ein öffentlicher Bereich mit Büroraum/WC/Garderobe für Angestellte

Keller unter der Garage kann als Lager kann vermietet werden – Zugang über die Garage möglich.

Das Ganze Haus kann im Bedarfsfall auf 2-3 getrennte Wohneinheiten umgebaut werden.

Ausstattung

Umfangreiche Sanitäre Anlagen/Installationen in allen Etagen

3 Bäder, 3 separate WC's, 3 Küchen (Kellerküche/Kellerbar ist bereits installiert), Waschraum, Waschplatz, 7 separate, frostsichere Armaturen rund ums Haus (Terasse mit Kalt/Warm für Dusche)

WC, Bad, Küche (Dunstabzug) und Garage/Kellerräume mit separater Absaugung nach Aussen.

Zwei Feuerstellen im Erdgeschoss für Tischherd/Eckkamin mit Frischluftzufuhr von Aussen bzw. Umluftverrohrung zur Verteilung der Hitze im Haus (zb vom EG Wohnzimmer ins Obergeschoss)

Hauswasserwerk mit 8 Kubikmeter Zisterne für Toiletten bzw Gartenbewässerung / Zeitsteuerung

Entkalkungsanlage wurde vorgehalten (zwei Kaltwasseranschlüsse in jeder Küche – einer für Trinkwasser, der andere für die Geräte)

SMARTHOME mit modernster Technik zur Steuerung über App/Mobile:

Vaillant Wärmepumpe mit zwei Tiefenbohrungen für Warmwasser, Heizung und Kühlung.

Huawei/Jinko PV Anlage mit 11 kWp volloptimiert - Ausrichtung Süd und West am Hauptdach

Weber Videokamera an der Haustür – erweiterbar durch zusätzliche Kameras/Alarmsysteme

KWRL - kontrollierte Wohnraumlüftung im gesamten Wohnbereich

Leerverrohrung/Installation für RID / BUS / LAN / SAT

AUSFALLSICHER / BLACKOUTVORSORGE: Licht, Haustür, Garagentor, Rollo, Lüftung, Heizung hängt im Haus an einem separaten 10A Stromkreis und kann über eine externe Notstromversorgung oder über ein Backupmodul aus der PV Batterie versorgt werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Gebäudefertigstellung ist im Herbst 2025 geplant:

Kellerwohnung und Obergeschoss sind teilmöbliert, EG wahlweise Belagsfertig oder Schlüsselfertig.

Garten ist angelegt – der Bereich rund um den Schwimmteich wird bis Ende 2025 fertiggestellt.

VERKAUF:

Besichtigung gegen Terminvereinbarung unter 0043 660 2404160 ab April möglich

Detaillierte Unterlagen wie aktuelle Maklerschätzungen Einreichplan, Technik-Infos, Innenraumfotos, etc. werden erst nach dem Nachweis der Kaufabsicht/Bonität/etc. ausgehändigt.

Mit 01.07.2025 wird ein Makler/Partner beauftragt, der dann die Kaufabwicklung übernimmt – Interessenten, die sich vorher direkt bei mir gemeldet und ihre Personaldaten haben, bezahlen keine Maklerprovision.

Lage

Südseitiger Ortsrand in der Nähe des kleinen Waldes/Feldes, Nebenstrasse/Sackgasse mit 30er Zone, alles im Ortszentrum ist nur 5 Gehminuten entfernt (Hausarzt, Bank, 24/7 Kaufhaus/auch am Sonntag/Feiertag geöffnet, Schule, Poststelle, Kindergarten, Gemeinde, Kirche, Feuerwehr, Fussballplatz, Sporthalle, Gasthäuser etc.)

Anbindung:

15min Fahrtzeit zur A1 Auffahrt Richtung Wien/Linz, 30min bis Steyr, Enns, Amstetten, St. Valentin, Waidhofen/Ybbs, unter 45min nach Linz, Asten, Wels, Perg, Weyer, Grein, 1,5h nach Salzburg, Wien,

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	24,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A

